

OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

dr Rafał Dowgier

Katedra Prawa Podatkowego

Wydział Prawa Uniwersytetu w Białymstoku

PODATKI I OPŁATY STANOWIĄCE DOCHÓD GMIN

- **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**
 - **PODATEK ROLNY**
 - **PODATEK LEŚNY**
 - **PODATEK OD ŚRODKÓW TRANSPORTOWYCH**
 - **PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN**
 - **PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH**
 - **ZRYCZAŁTOWANY PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH
OPŁACANY W FORMIE KARTY PODATKOWEJ**
 - **OPŁATA TARGOWA**
 - **OPŁATA MIEJSCOWA**
 - **OPŁATA UZDROWISKOWA**
 - **OPŁATA OD POSIADANIA PSÓW**
-

PODATKI OBCIĄŻAJĄCE WŁADANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

- **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI
(GRUNTY, BUDYNKI, BUDOWLE)**
- **PODATEK ROLNY (GRUNTY)**
- **PODATEK LEŚNY (GRUNTY)**

PODSTAWY PRAWNE

- **PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**
Ustawa z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.)
- **PODATEK ROLNY**
Ustawa z dnia 15.11.1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 136, poz.969 ze zm.)
- **PODATEK LEŚNY**
Ustawa z dnia 30.10.2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. Nr 200, poz. 1682 ze zm.)

JAKI PODATEK OD GRUNTU?

OD GRUNTÓW PŁACI SIĘ TYLKO JEDEN ZE WSKAZANYCH PODATKÓW, W ZALEŻNOŚCI OD CHARAKTERU TEGO GRUNTU.

O SPOSOBIE OPODATKOWANIA GRUNTU DECYZUJĄ:

- RODZAJ GRUNTU USTALANY NA PODSTAWIE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
- SPOSÓB WYKORZYSTYWANIA GRUNTU

PODSTAWOWA ZASADA OPODATKOWANIA:

- UŻYTKI ROLNE – PODATEK ROLNY
- LASY – PODATEK LEŚNY
- POZOSTAŁE GRUNTY – PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

LASY I UŻYTKI ROLNE ZAJMOWANE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ PODLEGAJĄ OPODATKOWANIU PODATKIEM OD NIERUCHOMOŚCI

CZY TO JEST LAS?



CZY TO JEST UŻYTEK ROLNY?



PODSTAWA OPODATKOWANIA GRUNTÓW

- w podatku od nieruchomości – powierzchnia wg ewidencji gruntów i budynków liczona w m²
- w podatku rolnym – powierzchnia wg ewidencji gruntów i budynków liczona w ha fizycznych lub przeliczeniowych
ha przeliczeniowy = ha fizyczny x przelicznik z ustawy (zależy od rodzaju gruntu, okręgu podatkowego oraz klasy użytku)

Przykład:

2 ha łąki w I okręgu podatkowym, klasy I (przelicznik 1,75) = 3,5 ha przeliczeniowego
2 ha łąki w IV okręgu podatkowym, klasy VI (przelicznik 0,05) = 0,1 ha przeliczeniowego

- w podatku leśnym - powierzchnia wg ewidencji gruntów i budynków liczona w ha fizycznych
-

RÓŻNICE W OPODATKOWANIU GRUNTÓW

STAWKI NA DANY ROK PODATKOWY WYNIKAJĄ Z UCHWAŁY RADY GMINY PODEJMOWANEJ NA PODSTAWIE USTAWY. STAWKA Z UCHWAŁY NIE MOŻE PRZEKROCZYĆ STAWKI MAKSYMALNEJ Z USTAWY. NIE MA STAWEK MINIMALNYCH.

STAWKI MAKSYMALNE ROCZNE DLA GRUNTÓW OD 1 HA (10000 M²):

- PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI – DLA GRUNTÓW ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ: **7.100 PLN**, DLA POZOSTAŁYCH: **3.500 PLN**
- PODATEK ROLNY – DLA GRUNTÓW GOSPODARSTW ROLNYCH: **145 PLN**, DLA GRUNTÓW NIE STANOWIĄCYCH GOSPODARSTW ROLNYCH: **291 PLN**
- PODATEK LEŚNY – **32 PLN**

BUDYNKI

DEFINICJA USTAWOWA:

- OBIEKT BUDOWLANY W ROZUMIENIU PRAWA BUDOWLANEGO
- TRWALE ZWIĄZANY Z GRUNTEM
- WYDZIELONY Z PRZESTRZENI ZA POMOCĄ PRZEGRÓD BUDOWLANYCH
- POSIADAJĄCY FUNDAMENTY
- POSIADAJĄCY DACH

BUDOWLA

DEFINICJA USTAWOWA:

- OBIEKT BUDOWLANY W ROZUMIENIU PRAWA BUDOWLANEGO
- NIEBĘDĄCY BUDYNKIEM
- NIEBĘDĄCY OBIEKTEM MAŁEJ ARCHITEKTURY (NP. POSĄGI, PIASKOWNICE)

BUDOWLĄ JEST TAKŻE URZĄDZENIE BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM (NP. PLACE POSTOJOWE, PLACE POD ŚMIETNIKI)

PRZYKŁADOWE BUDOWLE



ORGANY PODATKOWE

W ZAKRESIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, ROLNEGO I LEŚNEGO, ORGANEM PODATKOWYM JEST:

- WÓJT
- BURMISTRZ
- PREZYDENT MIASTA

WŁAŚCIWY ZE WZGLĘDU NA MIEJSCE POŁOŻENIA GRUNTU, BUDYNKU LUB BUDOWLI

PODATNIK PODATKU ROLNEGO, LEŚNEGO LUB ROLNEGO

OSOBA FIZYCZNA (NP. JAN KOWALSKI), **PRAWNA** (NP. SPÓŁKA AKCYJNA) LUB **JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA**, W TYM SPÓŁKA, NIE POSIADAJĄCA OSOBOWOŚCI PRAWNEJ (NP. SPÓŁKA JAWNA, STOWARZYSZENIE), KTÓRA JEST:

- WŁAŚCICIELEM
 - UŻYTKOWNIKIEM WIECZYSTYM
 - POSIADACZEM SAMOISTNYM (WŁADA JAK WŁAŚCICIEL, ALE BEZ TYTUŁU PRAWNEGO)
 - POSIADACZEM ZALEŻNYM (NP. DZIERŻAWCA, NAJEMCA) NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA LUB JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO
 - POSIADACZEM BEZ TYTUŁU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA LUB JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO (NP. FAKTYCZNY UŻYTKOWNIK)
-

OBOWIĄZKI INFORMACYJNE PODATNIKÓW

- OSOBY FIZYCZNE SKŁADAJĄ INFORMACJĘ O POSIADANYCH GRUNTACH, BUDYNKACH, BUDOWLACH NA WZORACH OKREŚLONYCH PRZEZ RADĘ GMINY, W CIĄGU 14 DNI OD DNIA ZAISTNIENIA OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCYCH POWSTANIE LUB WYGAŚNIĘCIE OBOWIĄZKU PODATKOWEGO
- OSOBY PRAWNE I JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE BEZ OSOBOWOŚCI PRAWNEJ SKŁADAJĄ **COROCZNIE** DEKLARACJE PODATKOWE DO 15 STYCZNIA ROKU PODATKOWEGO.
- DEKLARACJE I INFORMACJE POWINNY BYĆ KORYGOWANE, JEŻELI W TRAKCIE ROKU ZIASTNIEJĄ OKOLICZNOŚCI RZUTUJĄCE NA ZMIANĘ ZASAD OPODATKOWANIA

PODSTAWA OPODATKOWANIA W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI (OD CZEGO NALICZANY JEST PODATEK?)

- **GRUNTY** – CO DO ZASADY POWIERZCHNIA W M² USTALANA NA PODSTAWIE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW, WYJĄTKOWA POWIERZCHNIA W HA
 - **BUDYNKI** – POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M² MIERZONA PO WEWNĘTRZNEJ DŁUGOŚCI ŚCIAN NA WSZYSTKICH KONDYGNACJACH, Z WYJĄTKIEM POWIERZCHNI KLATEK SCHODOWYCH ORAZ SZYBÓW DŹWIGOWYCH; ZA KONDYGNACJĘ UWAŻA SIĘ RÓWNIEŻ GARAŻE PODZIEMNE, PIWNICE, SUTERENY I PODDASZA UŻYTKOWE
 - **BUDOWLE** – WARTOŚĆ AMORTYZACYJNA PRZYJMOWANA DLA CELÓW PODATKU DOCHODOWEGO, A JEŻELI BUDOWLA NIE JEST AMORTYZOWANA – WARTOŚĆ RYNKOWA
-

PODSTAWA OPODATKOWANIA W PODATKU ROLNYM (OD CZEGO NALICZANY JEST PODATEK?)

- POWIERZCHNIA GRUNTU W HA FIZYCZNYCH, JEŻELI GRUNTY NIE STANOWIĄ GOSPODARSTWA ROLNEGO
- POWIERZCHNIA GRUNTU W HA PRZELICZENIOWYCH, JEŻELI GRUNTY STANOWIĄ GOSPODARSTWO ROLNE

GOSPODARSTWO ROLNE – UŻYTKI ROLNE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 1 HA LUB 1 HA PRZELICZENIOWY, STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ LUB ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W POSIADANIU OSOBY FIZYCZNEJ, OSOBY PRAWNEJ LUB JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ, W TYM SPÓŁKI, NIEPOSIADAJĄCEJ OSOBOWOŚCI PRAWNEJ. NIE UWZGLĘDNIĄ SIĘ UŻYTKÓW ZAJĘTYCH NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

PODSTAWA OPODATKOWANIA W PODATKU LEŚNYM (OD CZEGO NALICZANY JEST PODATEK?)

POWIERZCHNIA LASU WYRAŻONA W
HEKTARACH, WYNIKAJĄCA Z EWIDENCJI
GRUNTÓW I BUDYNKÓW

STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

- **WYNIKAJĄ Z UCHWAŁY RADY GMINY**
- **OKREŚLANE NA DANY ROK**
- **NIE MOGĄ PRZEKROCZYĆ STAWEK MAKSYMALNYCH Z USTAWY:**

1) dla gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,71 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 3,74 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych – 0,35 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 19,01 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 8,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 3,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych – 6,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

3) od budowli – 2% ich wartości.

- **STAWKI MAKSYMALNE SĄ COROCZNIE WALORYZOWANE O POZIOM INFLACJI**
 - **RADA GMINY MOŻE RÓŻNICOWAĆ ICH WYSOKOŚĆ NP. W OPARCIU O LOKALIZACJĘ, RODZAJ ZABUDOWY, STAN TECHNICZNY, WIEK BUDYNKU**
-

STAWKI PODATKU ROLNEGO

PODATEK ROLNY ZA ROK PODATKOWY WYNOSI:

- OD 1 HA PRZELICZENIOWEGO GRUNTU – RÓWNOWARTOŚĆ PIENIĘŻNĄ 2,5Q (KWINTAŁA) ŻYTA
- OD 1 HA GRUNTÓW – RÓWNOWARTOŚĆ PIENIĘŻNĄ 5Q ŻYTA

ŚREDNIĄ CENĘ SKUPU ŻYTA PODAJE W KOMUNIKACIE PREZES GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO, W TERMINIE 20 DNI PO UPŁYWIE TRZECIEGO KWARTAŁU. NA ROK 2008 CENA SKUPU ŻYTA WYNOSI 58,28 ZŁ ZA 1Q.

RADA GMINY W DRODZE UCHWAŁY MOŻE OBNIŻYĆ CENĘ SKUPU ŻYTA PRZYJMOWANĄ NA TERENIE JEJ DZIAŁANIA DLA OBLICZANIA PODATKU ROLNEGO.

STAWKA PODATKU LEŚNEGO

- **PODATEK LEŚNY OD 1 HA, ZA ROK PODATKOWY WYNOSI, RÓWNOWARTOŚĆ PIENIĘŻNĄ 0,220 M³ DREWNA, OBLICZANĄ WEDŁUG ŚREDNIEJ CENY SPRZEDAŻY DREWNA UZYSKANEJ PRZEZ NADLEŚNICTWA ZA PIERWSZE TRZY KWARTAŁY ROKU POPRZEDZAJĄCEGO ROK PODATKOWY. CENĘ PODAJE W KOMUNIKACIE W TERMINIE 20 DNI PO UPŁYWIE TRZECIEGO KWARTAŁU PRZEZ GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO. NA ROK 2008 WYNOSI ONA 147,28 ZŁ ZA 1 M³**
- **DLA LASÓW OCHRONNYCH ORAZ LASÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD REZERWATÓW PRZYRODY I PARKÓW NARODOWYCH STAWKA ULEGA OBNIŻENIU O 50%**
- **RADA GMINY MOŻE OBNIŻYĆ KWOTĘ STANOWIĄCĄ ŚREDNIĄ CENĘ SPRZEDAŻY DREWNA, PRZYJMOWANĄ JAKO PODSTAWA OBLICZANIA PODATKU LEŚNEGO NA OBSZARZE GMINY**

POWSTANIE I WYGAŚNIĘCIE OBOWIĄZKU PODATKOWEGO

- W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, ROLNYM LEŚNYM CO DO ZASADY OBOWIĄZEK PODATKOWY POWSTAJE OD PIERWSZEGO DNIA MIESIĄCA NASTĘPUJĄCEGO PO MIESIĄCU, W KTÓRYM ZAISTNIAŁY OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCE POWSTANIE TEGO OBOWIĄZKU (NP. NABYTO GRUNT)
- WYJĄTKOWO W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, W PRZYPADKU NOWOWYBUDOWLANÝCH BUDYNKÓW LUB BUDOWLI, OBOWIĄZEK PODATKOWY POWSTAJE OD DNIA 1 STYCZNIA ROKU NASTĘPUJĄCEGO PO ROKU, W KTÓRYM ZAKOŃCZONO BUDOWĘ LUB ROZPOCZĘTO UŻYTKOWANIE PRZED ICH OSTATECZNYM WYKOŃCZENIEM
- OBOWIĄZEK PODATKOWY WE WSZYSTKICH PODATKACH WYGASA Z KOŃCEM MIESIĄCA, W KTÓRYM USTAŁY OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCE TEN OBOWIĄZEK (NP. SPRZEDANO GRUNT, BUDYNEK, BUDOWLĘ)

TERMINY I SPOSÓB PŁATNOŚCI

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I PODATEK LEŚNY:

- OSOBY FIZYCZNE PŁACĄ PODATEK **NALICZONY W DECYZJI PODATKOWEJ** WYDANEJ PRZEZ ORGAN PODATKOWY, W 4 RATACH DO: 15 MARCA, 15 MAJA, 15 WRZEŚNIA I 15 LISTOPADA ROKU PODATKOWEGO,
- OSOBY PRAWNE I JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE BEZ OSOBOWOŚCI PRAWNEJ **SAMODZIELNIE OBLICZAJĄ PODATEK** I WYKAZUJĄ GO W DEKLARACJI PODATKOWEJ SKŁADANEJ KAŻDEGO ROKU DO DNIA 15 STYCZNIA. PODATEK Z DEKLARACJI OPŁACANY JEST W 12 RATACH DO 15-GO DNIA KAŻDEGO MIESIĄCA.

PODATEK ROLNY:

- OSOBY FIZYCZNE PŁACĄ PODATEK **NALICZONY W DECYZJI PODATKOWEJ** WYDANEJ PRZEZ ORGAN PODATKOWY, W 4 RATACH DO: 15 MARCA, 15 MAJA, 15 WRZEŚNIA I 15 LISTOPADA ROKU PODATKOWEGO,
- OSOBY PRAWNE I JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE BEZ OSOBOWOŚCI PRAWNEJ **SAMODZIELNIE OBLICZAJĄ PODATEK** I WYKAZUJĄ GO W DEKLARACJI PODATKOWEJ SKŁADANEJ KAŻDEGO ROKU DO DNIA 15 STYCZNIA. PODATEK Z DEKLARACJI OPŁACANY JEST W 4 RATACH DO: 15 MARCA, 15 MAJA, 15 WRZEŚNIA I 15 LISTOPADA ROKU PODATKOWEGO.

PODATKI MOGĄ BYĆ POBIERANE PRZEZ **INKASENTÓW** (OSOBY WSKAZANE W UCHWALE RADY GMINY, KTÓRE POBIERAJĄ PODATEK I PRZEKAZUJĄ GO NA RACHUNEK ORGANU PODATKOWEGO).

ULGI I ZWOLNIENIA W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, ROLNYM I LEŚNYM

- KAŻDA Z USTAW ZAWIERA KATALOG ZWOLNIEŃ USTAWOWYCH, NP. DLA SZKÓŁ, NIERUCHOMOŚCI LOTNISK PUBLICZNYCH, NIERUCHOMOŚCI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- RADY GMIN W DRODZE UCHWAŁY MOGĄ WPROWADZAĆ INNE ZWOLNIENIA NIŻ USTAWOWE, ALE NIE MOGĄ ONE MIEĆ CHARAKTERU PODMIOTOWEGO (MOŻNA ZWOLNIĆ COŚ, A NIE KOGOŚ)
- W PODATKU ROLNYM USTAWA PRZEWIDUJE SZEREG ULG PODATKOWYCH, NP. ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ LUB MODERNIZACJĄ BUDYNKÓW INWENTARSKICH. ULGA W TEJ SYTUACJI POLEGA NA ODLICZENIU 25% PONIESIONYCH NA INWESTYJCJĘ WYDATKÓW OD KWOTY PODATKU ROLNEGO
- W PODATKU ROLNYM RADA GMINY MOŻE W DRODZE UCHWAŁY WPROWADZAĆ TAKŻE INNE ULGI PODATKOWE

CO DO ZASADY ZWOLNIENIA I ULGI PRZYSŁUGUJĄ Z MOCY PRAWA I NIE JEST W TYM ZAKRESIE KONIECZNE WYDAWANIE DECYZJI PRZEZ ORGAN PODATKOWY. WYJĄTKIEM SĄ PREFERENCJE W PODATKU ROLNYM, GDZIE PODATNIK W NIEKTÓRYCH PRZYPADKACH MUSI ZŁOŻYĆ WNIOSEK O ZWOLNIENIE LUB ULGĘ I ORZYMAĆ DECYZJĘ ORGANU PODATKOWEGO.

DZIĘKUJĘ
